

TRIBUNALE DI PRATO

ASTE
GIUDIZIARIE® Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n°: **69/2024 R.G. Es.** Giudice E.: **Dott. Enrico Capanna**
Nomina: **10 ottobre 2024 – Prossima Udienda: 13 febbraio 2025**

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia estimativa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile in PRATO, via Gaetano Donizetti, 71 – Località "San Paolo"
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prato, 9 gennaio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 1 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

A. Quesito.....	3
B. Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi.....	4
C. Risposta ai quesiti.....	5
C.1. 1° Quesito.....	5
C.2. 2° Quesito.....	5
C.3. 3° Quesito.....	5
C.4. 4° Quesito, 5° Quesito e 6° Quesito.....	5
C.4.1. Descrizione generale dell'immobile.....	5
C.4.2. Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.....	7
C.4.3. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	7
C.4.4. Proprietà e provenienze.....	8
C.4.5. Situazione impiantistica.....	8
C.4.6. Caratteristiche della zona.....	9
C.5. 7° Quesito.....	9
C.6. 8° Quesito.....	10
C.7. 9° Quesito.....	10
C.8. 10° Quesito.....	11
C.9. 11° Quesito e 12° quesito.....	11
C.10. 13° Quesito.....	11
C.11. 14° Quesito.....	12
C.11.1. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile.....	12
C.11.2. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.....	13
C.11.3. Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali.....	13
C.11.4. Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento.....	13
C.12. 15° Quesito.....	13
C.13. 16° Quesito.....	13
C.14. 17° Quesito.....	13
C.14.1. Condizioni del mercato immobiliare.....	13
C.14.2. Criterio di stima.....	14
D. Valore dell'immobile.....	18
E. Formazione del LOTTO UNICO con confini e dati catastali.....	18



A. Quesito.

Il sottoscritto geometra GIACOMO GACCI, nato a Prato il 1° febbraio 1968, libero professionista, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 17 ottobre 2024 ha accettato l'incarico e prestato giuramento in qualità di Esperto Estimatore, a seguito del conferimento dello stesso in pari data dal G.E. Dott. Enrico Capanna, per rispondere ai seguenti:

QUESITI:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
- 3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;
- 4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;
- 7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;
- 8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
- 11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

-se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffonità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

B. Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatomi e preso accordi con l'Is.Ve.G. di Prato (Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.), custode giudiziario del bene di cui alla presente, in data 17 ottobre 2024, comunicavo al creditore precedente, a mezzo di PEC, nonché all'esecutato, a mezzo di raccomandata A.R., l'inizio delle operazioni tecniche sul posto per il successivo 4 novembre 2024 alle ore 11,00.

Il giorno prefissato, non è stato possibile procedere con le operazioni, a causa dell'assenza dell'esecutato; quindi si è reso necessario fissare un nuovo sopralluogo, sempre nelle stesse modalità, inviando comunicazione in data 14 novembre 2024 al creditore precedente e in data 15 novembre 2024 all'esecutato. Il nuovo sopralluogo veniva fissato per il giorno 27 novembre 2024 alle ore 15,00. (vedi lettera e notifica PEC – allegato "A")

Il nuovo giorno prefissato, dando corso al mandato ricevuto, è stato possibile effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

C. Risposta ai quesiti.

C.1. 1° QUESITO.

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

Fra la documentazione agli atti è presente il certificato notarile in sostituzione al certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, riferito all'immobile, di cui alla procedura sito nel Comune di Prato, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio n° 44, particella 372, subalterno 401 (categoria A/3), effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, pertanto la documentazione risulta completa e idonea.

C.2. 2° QUESITO.

ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultravventennale (provvedendo ad acquisirlo)

Non risultava fra la documentazione in atti il certificato anagrafico dell'esecutato, che quindi è stato reperito presso gli uffici comunali, assieme all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e al certificato storico di residenza; il tutto allegato alla presente sotto la lettera "D".

Non risultava, altresì, fra la documentazione neppure il titolo di provenienza della proprietà, che pertanto è stato acquisito presso gli uffici competenti e allegato alla presente alla lettera "E".

C.3. 3° QUESITO.

acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti

Per quanto riguarda le richieste di cui al presente quesito si faccia riferimento al paragrafo che segue C.11.

C.4. 4° QUESITO, 5° QUESITO E 6° QUESITO.

acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

C.4.1. Descrizione generale dell'immobile

Trattasi del diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di **unità immobiliare ad uso residenziale,**

posta nel Comune di Prato, località "San Paolo", in via Gaetano Donizetti, 71, interno 2, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo terratetto disposto su n° 2 piani fuori terra, oltre piano sottotetto.

L'accesso avviene dalla via G. Donizetti attraverso un resede e un ingresso a comune con l'altra unità di proprietà terza sita al piano terra della costruzione; da detto ingresso si diparte una scala privata che "serve" il piano primo, ove insiste l'appartamento vero e proprio, e il piano secondo/sottotetto, descritti in seguito.

L'unità immobiliare in parola, posta al piano primo e secondo (sottotetto), è composta da n° 4 (quattro) vani principali, ovvero ampio soggiorno con angolo cottura (attualmente suddivisi da un infisso in alluminio e vetro non legittimato) e n° 3 camere da letto al piano primo, oltre disimpegno e servizio igienico; la consistenza dell'UIU è completata da n° 2 terrazzi al piano primo, prospettanti sul fronte e sul retro della costruzione, e da una soffitta, posta al piano superiore (secondo/sottotetto), avente in generale altezza massima di mt 2,40 e minima mt 0,85. Essa si presenta suddivisa in tre ampi locali, oltre due locali lineari disposti sui due lati di gronda, aventi altezze impraticabili, e in un piccolo servizio igienico, non legittimato.

Si precisa pertanto che la distribuzione interna dell'appartamento e soprattutto del piano sottotetto non è pienamente legittima, né tantomeno le destinazioni dei locali al piano superiore, che sono state rilevate al momento del sopralluogo (locali di abitazione con altezze interne e rapporti aeroilluminanti non conformi al Regolamento Edilizio vigente).

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 124,00, così calcolata:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE	1,00	x	102,00	102,00	piano 1	1,00	=	102,00
terrazzi	2,00	x	7,70	15,40	piano 1	0,25	=	3,85
sottotetto Hmedia= m 1,90	7,15	x	8,40	60,06	piano 2	0,35	=	21,02
a detrarre	-3,20	x	2,15	-6,88	piano 2	0,35	=	-2,41
				170,58			arrotond.	-0,46
							TOTALE	124,00

I coefficienti di ragguglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

ovvero una superficie utile pari a circa mq 129,50 come da tabella che segue:

Destinazione	Locale	Superficie utile (mq)	Piano
ABITAZIONE	soggiorno/angolo cottura	18,45	piano primo
	camera da letto	18,80	piano primo
	camera da letto	11,75	piano primo
	camera da letto	13,80	piano primo
	disimpegno	13,20	piano primo
	servizio igienico	4,65	piano primo
ABITAZIONE: accessori	sottotetto Hmedia=1,90	27,15	piano secondo
	sottotetto Hmedia=1,90	10,95	piano secondo
	sottotetto Hmedia=1,90	10,75	piano secondo
TOTALE		129,50	

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): via Gaetano Donizetti, proprietà Cecchi o suoi aventi causa, proprietà Gagliardi o suoi aventi causa, proprietà Paoli/Paolieri o loro aventi causa, parti comuni, s.s.a.

e più recenti confini.

È pertinenza della unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e dagli atti di provenienza.

C.4.2. Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile

Il fabbricato è realizzato con metodo costruttivo tradizionale e medie finiture, struttura portante in muratura in laterizio, con solai in ferro e laterizio, ovvero copertura a falde con struttura portante in legno. Esso si presenta in medio stato di conservazione e manutenzione, mentre da un punto di vista statico non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato con colorazione chiara e si presentano in buone condizioni, mentre la copertura è rifinita in tegole laterizie.

Le caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimenti interni: in gres porcellanato grande formato nei locali di abitazione e nel servizio igienico al piano primo, eccetto che in una delle camere da letto dove è presente il parquet in legno; al piano secondo/sottotetto in ceramica commerciale;
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati, eccetto che in una delle camere dove è presente una finitura in cera;
- porte interne: in legno tamburato di tipo commerciale;
- portoncino di accesso alla unità abitativa: in legno e vetro non blindato;
- infissi esterni: in legno con vetro monolastra; scuretti e persiane in legno;
- i servizi igienici sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale e rivestimenti in ceramica.

L'unità abitativa ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel;
- impianto idrico-sanitario: non esiste sistema per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria);
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di raffrescamento/condizionamento: non presente;
- impianto citofonico/videocitofonico: presente impianto citofonico;
- impianto di allarme: non presente.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "B") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "C".

C.4.3. Rappresentazione catastale dell'immobile

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 44**, come segue (vedi visura e planimetria – allegato "D"):

⇒ **p.lla 372/sub 401**: abitazione di tipo economico al **piano primo e secondo**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 123, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 119, Rendita Catastale Euro 426,08; dati derivanti da variazione catastale per "variazione nel classamento" del 11.06.2011, pratica n° PO0061934 (n° 10770.1/2011) e precedenti: **a)** denuncia di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" del 11.06.2010, pratica n° PO0064797 (n° 3326.1/2010); **b)** denuncia di variazione per "divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" del 7.11.1986, pratica n° PO0108247 (n° 204700.1/1986), avente ad oggetto l'UIU allora identificata F. 44, p.lla 372, "graffata" p.lla 513, sub 1 da cui nascevano due UIU, fra cui quella in oggetto, identificata provvisoriamente con il subalterno letterale "b", poi diventato definitivamente

l'attuale 401.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- ✚ che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero [REDACTED] proprietario per l'intero (1/1);*
- ✚ che la planimetria catastale della U.I. in parola non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi; le difformità riscontrate però non determinano la necessità di una variazione catastale, in quanto dette difformità non possono essere legittimate da un punto di vista urbanistico/edilizio e pertanto, come descritto in seguito, si prevede la rimessa in pristino per ritornare allo stato legittimo urbanistico/edilizio che corrisponde a quello catastale; la planimetria è comunque conforme a quella depositata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;*
- ✚ che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 372 del Foglio n° 44 è corretta e coerente ed essa, nonché in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".*

C.4.4. Proprietà e provenienze

I diritti di proprietà sull'unità immobiliare oggetto del procedimento sono pervenuti all'esecutato,

[REDACTED] proprietario per l'intero (1/1), in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Giuseppe Antonio La Gamba notaio in Prato, in data 18 settembre 2003, Rep. n° 80.713, Racc. n° 6.035, registrato a Prato il 24 settembre 2003 al n° 2.286 e trascritto a Prato in data 25 settembre 2003 al n° 6.913 di R.P., precisando che, in detto atto, la U.I. non risultava ancora censita al catasto, ma per la stessa era stata presentata in data 7 novembre 1986, presso l'allora U.T.E. di Firenze, denuncia di variazione protocollata al n° 204701, nella quale erano stati alla medesima attribuiti gli identificativi provvisori Foglio n° 44, particella 372, subalterno "b".

Alla parte venditrice dell'atto di compravendita di cui sopra, ovvero [REDACTED] l'immobile era pervenuto, in data ben anteriore al ventennio, per successione legittima in morte [REDACTED]

giusta denuncia di successione registrata a Prato il 25 novembre 1997 al n° 4, vol. 600 e trascritta a Prato in data 20 febbraio 1999 al n° 1.455 di R.P..

Si precisa che per la successione della suddetta [REDACTED] non è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità e pertanto il creditore procedente dovrà provvedere in tal senso.

C.4.5. Situazione impiantistica

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, è funzionante e soggetto alla normale manutenzione ordinaria; l'impianto di riscaldamento è assente; la proprietà non ha fornito però le certificazioni di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008.

C.4.6. Caratteristiche della zona



Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in questione è posto nel Comune di Prato, in via Gaetano Donizetti. L'area, situata nel quartiere denominato "San Paolo" nella zona ovest della città, si caratterizza come un contesto prevalentemente residenziale ben servito dai principali servizi pubblici e privati. La destinazione prevalente degli immobili nella zona è quella di civile abitazione, con edifici condominiali di piccole e medie dimensioni alternati a costruzioni unifamiliari di tipo "terratetto". Sono presenti, anche attività produttive o artigianali, ma a partire dalla via Donizetti verso il centro storico.

La vicinanza a via Pistoiese, un'importante direttrice cittadina, rende l'area facilmente accessibile e ben collegata al centro città e alle altre frazioni. La viabilità della zona è caratterizzata da un traffico veicolare di scarsa intensità. Il parcheggio in prossimità del fabbricato risulta moderatamente difficoltoso a causa delle dimensioni limitate delle carreggiate e della concentrazione di edifici residenziali, sebbene alcune unità immobiliari della zona siano dotate di spazi di parcheggio privati o box auto.

La dotazione di servizi nella zona è da considerarsi buona: sono presenti scuole, strutture sportive, negozi di vicinato, farmacie e uffici pubblici, oltre a supermercati e centri commerciali di grandi dimensioni raggiungibili in pochi minuti. I mezzi di trasporto pubblico garantiscono un'efficace connessione con le altre zone della città, in generale l'area offre un'adeguata presenza di infrastrutture e servizi.

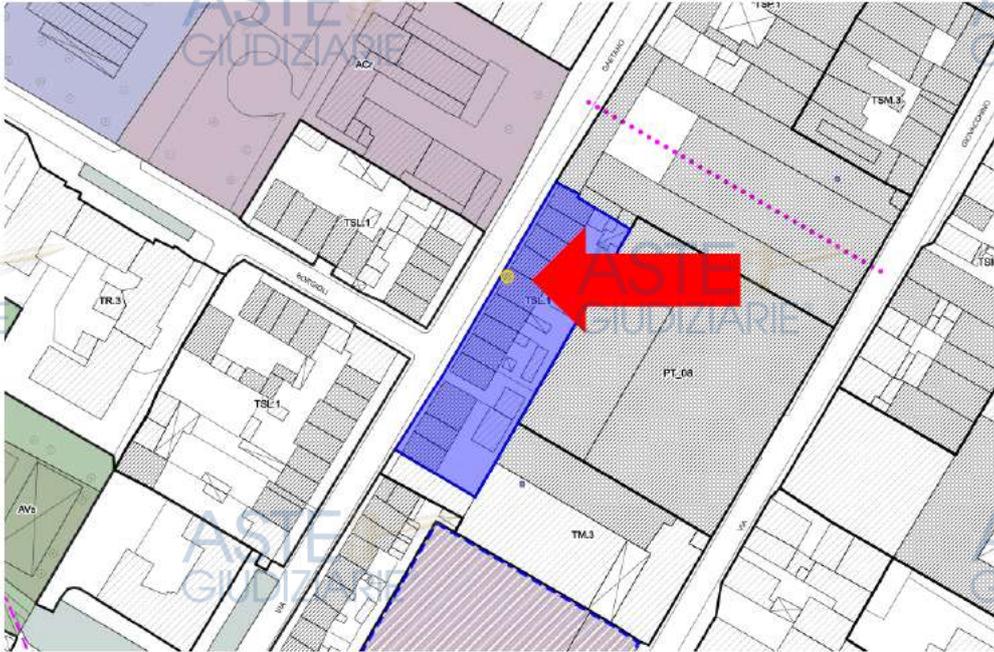
C.5. 7° QUESITO.

ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatamenti

Per quanto riguarda la conformità della planimetria catastale del bene in parola si faccia riferimento al paragrafo C.4.3. che precede.

C.6. 8° QUESITO.

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Il Piano Operativo vigente del Comune di Prato prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- ZONA OMOGENEA: B;
- UTOE: 4b;
- TESSUTO: TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile: tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi privati tergalì, normata dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente.

C.7. 9° QUESITO.

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione prot. n° 8681 del 22 aprile 1974 (Busta n° 399/1974), rilasciata il 14 maggio 1975, per lavori interni ed esterni all'edificio, nonché per la costruzione del vano ripostiglio tergalì, oggi di proprietà terza.
- Sanatorie Edilizie ai sensi della Legge n° 47/85, per opere eseguite in difformità al suddetto titolo abilitativo edilizio ed in particolare per il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare in due, di

cui quella in oggetto:

- prot. n° 78723, P.G. del 30 settembre 1986, N° Ordine 29176-0, alla quale è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria in data 14 giugno 1999, riguardante l'appartamento;
- prot. n° 78725, P.G. del 30 settembre 1986, N° Ordine 29176-2, alla quale è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria in data 14 giugno 1999, riguardante le parti a comune del fabbricato;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 41134 del 25 marzo 2010 (P.E. n° 772/10); per modifiche interne e manutenzione straordinaria;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 45, comma 2 del Regolamento Edilizio (riferita al titolo che precede) prot. n° 80181 del 25 giugno 2010 (P.E. n° 1717/10); comunicazione fine lavori e certificato di conformità prot. n° 97483 del 28 luglio 2010.

Si precisa che l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità/abitabilità.

Come già specificato al paragrafo C.4.1 che precede, esistono rispetto ai suddetti atti edilizi delle difformità, che non potendo essere sanate in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio vigente e le norme igienico-sanitarie. Pertanto se ne prevede la rimessa in pristino secondo lo stato legittimo, con costi, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che saranno detratti dal valore a base d'asta, quantificabili in via cautelativa in € 5.500,00.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che il bene è da ritenersi regolare, dopo l'esecuzione delle indicate opere di rimessa in pristino, dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabile.

C.8. 10° QUESITO.

provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto, come da comunicazione SIERT della Regione Toscana che si allega alla lettera "H", quello richiamato nel contratto di locazione (identificativo 540164), non risulta regolarmente trasmesso a detto Ente ma solo "in corso di certificazione".

C.9. 11° QUESITO E 12° QUESITO.

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile oggetto della procedura, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, si ritiene che non possa che andare a formare un LOTTO UNICO vendibile.

C.10. 13° QUESITO.

accertare se l'immobile è libero o occupato e: -se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.; -se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento; -se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data 26 ottobre 2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato al n° 6.474 nell'anno 2022, serie 3T., fra l'esecutato e [REDACTED]

Il contratto di locazione prevede una durata di 4 anni con decorrenza dal 1° novembre 2022 e scadenza al 31 ottobre 2026, salvo rinnovo automatico in assenza di disdetta da comunicarsi entro i termini previsti dall'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Il canone di locazione annuo è pari a € 8.400,00, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 700,00 (euro settecento/00), ciascuna tramite bonifico bancario. Si precisa che il contratto prevede, per il locatore, l'applicazione del regime fiscale della cedolare secca, che esclude adeguamenti ISTAT sul canone.

C.11. 14° QUESITO.

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difficoltà urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Alla data del giorno 23.12.2024 a carico dell'esecutato, ovvero [REDACTED]

[REDACTED] con riferimento al bene oggetto della procedura, ovvero del presente elaborato, risultano le seguenti formalità.

C.11.1. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- **ISCRIZIONE n° 3.274 di Registro Particolare del 25.09.2003, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'atto Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato, Rep. n° 80.714/6.036 del giorno 18.09.2003, per la complessiva somma di € 164.000,00, di cui € 82.000,00 in conto capitale, € 16.715,70 per interessi e € 65.284,30 per spese, durata 15 anni,
 - a favore: "BANCA TOSCANA S.p.A." con sede in Firenze, C.F. 05272250480;
 - contro:
gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – allora identificato al F. 44, p.lla 372/B, ovvero protocollo n° 204701 dell'anno 1986 – e oggi F. 44, p.lla 372, sub 401).
- **ISCRIZIONE n° 620 di Registro Particolare del 6.04.2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo, Rep. n° 546/13.616 del giorno 4.04.2016, per la complessiva somma di € 323.638,10, di cui € 161.819,05 in conto capitale,
 - a favore: "EQUITALIA CENTRO S.p.A." con sede in Firenze, C.F. 03078981200;
 - contro:
gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – F. 44, p.lla 372, sub 401).
- **ISCRIZIONE n° 1.703 di Registro Particolare del 29.08.2023, IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'atto Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato, Rep. n° 80.714 del giorno 18.09.2003, per la complessiva somma di € 164.000,00, di cui € 82.000,00 in conto capitale, € 16.715,70 per interessi e € 65.284,30 per spese,
 - a favore: "BANCA TOSCANA S.p.A." con sede in Firenze, C.F. 05272250480;
 - contro:

gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – F. 44, p.lla 372, sub 401).

C.11.2. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- **TRASCRIZIONE n° 7.016 di Registro Particolare del 12.09.2024, ATTO GIUDIZIARIO** - Verbale di pignoramento di immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Prato, Rep. n° 1.511 del giorno 28.07.2024,
 - **a favore:** "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A" con sede in Napoli, C.F. 05828330638;
 - **contro:**
gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – identificato al F. 44, p.lla 372/B, ovvero protocollo n° 204701 dell'anno 1986 – pur essendo alla data della trascrizione in parola già identificato definitivamente in F. 44, p.lla 372, sub 401).

C.11.3. Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali

NESSUNA.

C.11.4. Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento.

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto della procedura è emerso che non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, ovvero non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

C.12. 15° QUESITO.

accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di fabbricato per cui non esiste condominio formalizzato.

C.13. 16° QUESITO.

rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Si rimanda al paragrafo C.11.

C.14. 17° QUESITO.

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

C.14.1. Condizioni del mercato immobiliare

Secondo le stime preliminari, nel terzo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento aumenta dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +2,9% nel secondo trimestre 2024).

La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,8% (in accelerazione rispetto al +8,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono del 2,8%, anch'essi in accelerazione rispetto al secondo trimestre (+1,8%).

Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita (+2,7% la

variazione tendenziale registrata nel terzo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, da +1,2% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,8%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in crescita rispettivamente del 2,2% e dello 0,6%.

In media, nei primi tre trimestri del 2024 i prezzi delle abitazioni aumentano del 2,8% rispetto allo stesso periodo del 2023, con quelli delle abitazioni nuove che registrano un +7,4% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,8%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +3,1% (+6,8% per le abitazioni nuove e +2,3% per le abitazioni esistenti).

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE
I trimestre 2010 – III trimestre 2024 (base 2010=100)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del terzo trimestre 2024 sono provvisori.

C.14.2. Criterio di stima

Il bene è stato valutato adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ultra ventennale che mi vede e mi ha visto operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari.
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi

forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	26/11/2024	via G.L. Spontini	Buono/Abitabile	Annuncio	90,00	159 000,00	1 766,67	0,95	85,50	-222,28	49409,18
2	09/12/2024	via C. Monteverdi	Buono/Abitabile	Annuncio	73,00	139 000,00	1 904,11	1,00	73,00	-84,84	7197,63
3	12/12/2024	via L. Cherubini	Buono/Abitabile	Annuncio	87,50	185 000,00	2 114,29	0,95	83,13	125,34	15709,44
4	04/12/2024	San Paolo	Buono/Abitabile	Annuncio	82,00	178 000,00	2 170,73	0,95	77,90	181,78	33045,16

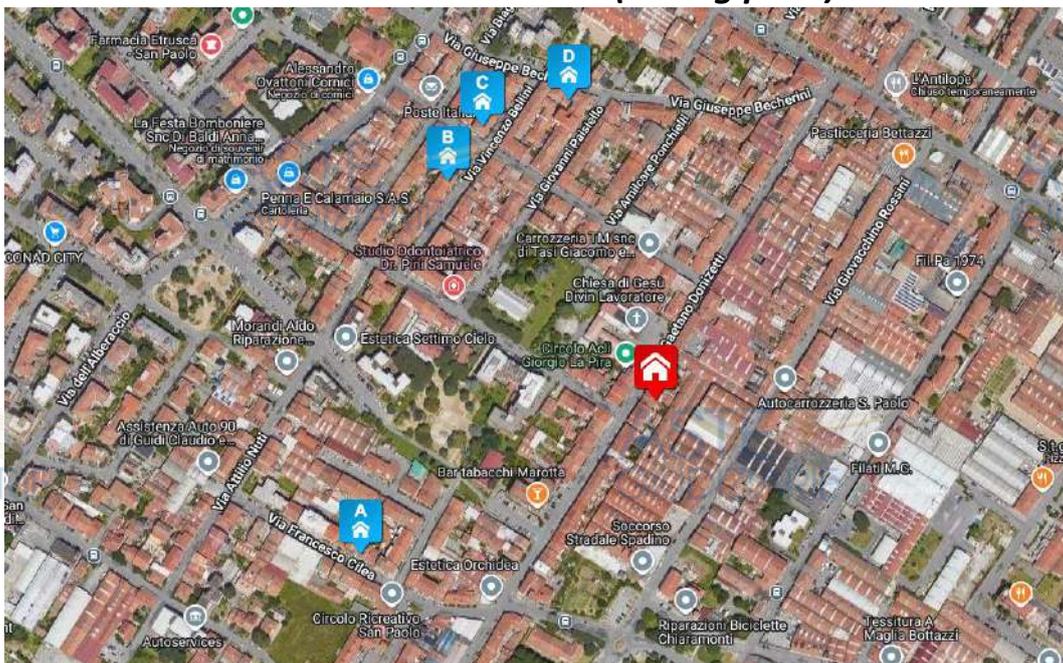
Valore medio unitario	€/mq	1988,95
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	162,30
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2151,25
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1826,65
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	170,58
Superficie commerciale ponderata	mq	124,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,80
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2068,70
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1654,96

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri “comparabili dinamici”, relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	24/05/2024	Via F. Cilea, 20	Buono/Abitabile	Compravendita	58,00	105 000,00	1 810,34	1,00	58,00	209,47	43876,01
B	17/04/2024	Via V. Bellini, 28	Buono/Abitabile	Compravendita	77,00	110 000,00	1 428,57	1,00	77,00	-172,31	29689,84
C	19/07/2024	via V. Bellini, 16	Buono/Abitabile	Compravendita	61,00	90 000,00	1 475,41	1,05	64,05	-125,47	15742,47
D	25/11/2024	Via G. Becherini, 47	Buono/Abitabile	Compravendita	74,00	125 000,00	1 689,19	1,00	74,00	88,31	7798,72

Valore medio unitario	€/mq	1600,88
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	155,81
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1756,69
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1445,07
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	170,58
Superficie commerciale ponderata	mq	124,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,95
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1574,80
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1496,06

POSIZIONE COMPARABILI (*selling price*)



COMPARABILI (selling price)

COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.44 Par.902 Sub.7 Superficie Totale: 58 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 57 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di tipo economico Consistenza: 3,5 vani Classe: 2 Indirizzo: Via Francesco Cilea, 20 Rendita: 271,14 Euro Piani: 3-4	 <p>Atto Rep. n° 39.017 del Notaio MUSCARIELLO del 24/05/2024</p>

COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.44 Par.730 Sub.3 Superficie Totale: 77 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 77 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di tipo economico Consistenza: 4,5 vani Classe: 2 Indirizzo: Via Vincenzo Bellini, 28 Rendita: 348,61 Euro Piani: 2	 <p>Atto Rep. n° 137.119 del Notaio LA GAMBA del 17/04/2024</p>

COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.44 Par.559 Sub.4 Superficie Totale: 60 m ² oltre accessori Superficie Totale escluse aree scop.: 58 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di tipo economico Consistenza: 3,5 vani Classe: 5 Indirizzo: via Vincenzo Bellini, 16 Rendita: 433,82 Euro Piani: 1	 <p>Atto Rep. n° 39.510 del Notaio MUSCARIELLO del 19/07/2024</p>

COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.44 Par.1968 Sub.2 Superficie Totale: 74 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 73 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di economico Consistenza: 5 vani Classe: 3 Indirizzo: Via Giuseppe Becherini, 47 Rendita: 451,90 Euro Piani: 1-3	 <p>Atto Rep. n° 2.880 del Notaio MONACO del 25/11/2024</p>

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da "Il Borsino Immobiliare", con riferimento alla zona:

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2024	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 1	Prato	Prato	Periferica	D1	5	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1700	L	1600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1500	L	1375	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	in stabili di qualità nella media di zona	
		VALORE MERCATO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
Prato	Periferica	MIN	MAX
		1159	1463

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale del lotto è pari a mq 124,00 come indicato al paragrafo C.4.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dell'abitazione;
- che l'immobile è locato a terzi;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica:
 - per abitazioni civili in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.500,00 a €/mq 1.700,00 (media €/mq 1.600,00);
 - per abitazioni economiche in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.500,00 (media €/mq 1.375,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per appartamenti nella media di zona valori da €/mq 1.159,00 a €/mq 1.463,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che appartamenti assimilabili a quello di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da

€/mq 1.500,00 a €/mq 1.700,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a €/mq 1.500,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

D. Valore dell'immobile

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile con riferimento alla superficie commerciale precedentemente determinata:

LOTTO UNICO

mq 124,00 x €/mq 1.500,00	=	€ 186.000,00
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per rimozione dell'infisso a delimitazione dell'angolo cottura.....	=	- € 1.500,00
2) oneri per la rimessa in pristino del piano sottotetto	=	- € 4.000,00
TOTALE	=	€ 180.500,00

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
 - dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" della porzione immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 7%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha:

€ (180.500,00 – 7%)..... = € 167.865,00

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
arrotondato**

€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)

E. Formazione del LOTTO UNICO con confini e dati catastali

Diritto di piena proprietà per l'intero di unità immobiliare ad uso residenziale, posta nel Comune di Prato, località "San Paolo", in via Gaetano Donizetti, 71, interno 2, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo terratetto disposto su n° 2 piani fuori terra, oltre piano sottotetto. L'accesso avviene dalla via G. Donizetti attraverso un resede e un ingresso a comune con l'altra unità di proprietà terza sita al piano terra della costruzione; da detto ingresso si diparte una scala privata che "serve" il piano primo, ove insiste l'appartamento vero e proprio, e il piano secondo/sottotetto. L'unità immobiliare, posta al piano primo e secondo (sottotetto), è composta da n° 4 (quattro) vani principali, ovvero ampio soggiorno con angolo cottura e n° 3 camere da letto al piano primo, oltre disimpegno e servizio igienico; la consistenza dell'UIU è completata da n° 2 terrazzi al piano primo, prospettanti sul fronte e sul retro della costruzione, e da una soffitta, posta al piano superiore (secondo/sottotetto), avente in generale altezza massima di mt 2,40 e minima mt 0,85. Essa

si presenta suddivisa in tre ampi locali, oltre due locali lineari disposti sui due lati di gronda, aventi altezze impraticabili, e in un piccolo servizio igienico. Si precisa che detta distribuzione interna del piano sottotetto non è pienamente legittima, né tantomeno le destinazioni dei locali che sono state rilevate al momento del sopralluogo (locali di abitazione con altezze interne e rapporti aeroilluminanti non conformi al Regolamento Edilizio vigente).

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 124,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato detto bene è identificato nel **Foglio n° 44**, come segue; **p.lla 372/sub 401**, abitazione di tipo economico al piano primo e secondo, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 123, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 119, Rendita Catastale Euro 426,08.

Il tutto come pervenuto in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Giuseppe Antonio La Gamba, notaio in Prato, in data 18 settembre 2003, Rep. n° 80.713, Racc. n° 6.035, registrato a Prato il 24 settembre 2003 al n° 2.286 e trascritto a Prato in data 25 settembre 2003 al n° 6.913 di R.P..

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): via Gaetano Donizetti, proprietà Cecchi o suoi aventi causa, proprietà Gagliardi o suoi aventi causa, proprietà Paoli/Paolieri o suoi aventi causa, parti comuni, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = **€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)**

La presente perizia viene prodotta in due originali corredati degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento all'esecutato, ovvero depositata attraverso PCT.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 9 gennaio 2025

L'esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)



Allegati:

1. lettere inviate per PEC e per raccomandata A.R. con comunicazioni date dei sopralluoghi e verbali di accesso (*allegato "A"*);
2. documentazione fotografica (*allegato "B"*);
3. documentazione catastale (*allegato "C"*);
4. documentazione anagrafica (*allegato "D"*);
5. atto di provenienza della proprietà (*allegato "E"*);
6. titoli edilizi (*allegato "F"*);
7. visure ipotecarie aggiornate (*allegato "G"*);
8. comunicazione SIERT per APE non trasmesso (*allegato "H"*);
9. contratto di locazione (*allegato "I"*).